

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 37/2023/DS-PT
Ngày: 29 - 9 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Huy Hiệp,

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, bà Đinh Thị Mai Lan.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Sỏi Ngọc An Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La:** Ông Phạm Quốc Đức, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 46/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2023/QĐPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐ-PT ngày 21/9/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số C, tổ A, phường Q, quận C, Hà Nội. Tạm trú tại: Tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Bà Khúc Thị H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm A, tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Vũ Thị Hải H2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tiểu khu G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Hải H2: Bà Võ Thị Y, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tiểu khu G, xã N, huyện M, tỉnh Sơn La (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/01/2022). Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1983. Địa chỉ: Xóm B, tiểu khu H, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

+ Bà Trịnh Thị Ái V và ông Lê Ngọc T. Địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn H,

huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Văn phòng C1. Địa chỉ: Số H, đường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật: Bà Quảng Quốc K – Trưởng văn phòng. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Địa chỉ : Tiểu khu D, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H3 - Phó Giám đốc (Phụ trách Chi nhánh). Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Do có kháng cáo của bị đơn bà Khúc Thị H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Năm 2018, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng có tên ông Trần Văn C (chồng bà) nhưng khi ông bà ly hôn, ông bà đã thỏa thuận phân tài sản nhận chuyển nhượng của bà V thuộc về bà. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng có làm hợp đồng viết tay, có ra Tiểu khu xác nhận.

Cuối năm 2018, bà đã chuyển nhượng đất cho bà Khúc Thị H1 với giá 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H1 mới thanh toán 900.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 21/11/2020 bà H1 viết giấy cam kết giao lại nhà cho bà H do không có đủ số tiền để trả nợ cho bà H và khi nào lo đủ tiền sẽ lấy lại nhà. Tuy nhiên, đến năm 2021, bà H1 vẫn chưa thanh toán cho bà số tiền còn nợ nhưng đã tự ý làm thủ tục đăng ký biến động từ bà Trịnh Thị Ái V sang bà Khúc Thị H1 khi chưa có sự đồng ý của bà. Sau khi bà phát hiện sự việc, bà H1 trốn tránh không gặp. Bà đã làm đơn yêu cầu Văn phòng Đ cung cấp thông tin nhưng bị từ chối do bà H1 đề nghị bảo mật thông tin địa chính. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà.

Vì vậy, bà khởi kiện: Đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 13/09/2018 giữa bà, ông C và bà Khúc Thị H1 là vô hiệu do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu;

Đề nghị hủy bỏ nội dung đăng ký biến động từ bà Trịnh Thị Ái V sang cho bà Khúc Thị H1 đối với thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Khúc Thị H1 trình bày:

Khoảng tháng 08-09/2018, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại Tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La của bà Nguyễn Thị H. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Bà đã thanh toán 300.000.000 đồng và lập biên bản về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã giao cho bà 01 bộ hồ sơ gồm: 01 hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu đã có chữ ký của bà V, ông T; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc mang tên bà V ông T; và một số tài liệu khác để làm thủ tục sang tên đổi chủ tại cơ quan có thẩm quyền. Đồng thời, bà H giao nhà cho bà, bà đã chuyển vào ở từ cuối năm 2018. Sau đó, bà đã hoàn thiện hợp đồng và công chứng tại Văn phòng C2. Bà H là người liên hệ với đơn vị công chứng để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc công chứng, không có mặt bà V ông T. Sau khi công chứng, bà nộp hợp đồng và các tài liệu bà H giao lại đã có chữ ký của bà V, ông T tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định.

Đối với số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đã thanh toán cho bà H tổng số tiền 1.116.000.000 đồng, thanh toán nhiều lần bằng tiền mặt và chuyển khoản, có lần làm giấy tờ, có 02 lần đưa tiền mặt nhưng không làm giấy tờ. Số tiền 400.000.000 đồng bà xác nhận còn nợ bà H là cả tiền gốc và lãi của số tiền còn nợ; tại Giấy cam kết đề ngày 21/11/2020 bà viết nội dung giao trả lại nhà cho bà H và cam kết lo đủ số tiền 400.000.000 đồng trả cho bà H rồi lấy lại nhà, nếu không trả được sẽ giao trả lại nhà cho bà H theo như thỏa thuận.

Sau khi đăng ký sang tên, bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà V ông T tại Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh M (B) vay số tiền 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà không còn khả năng thanh toán, đến cuối năm 2020, bà đã chuyển nhượng nhà và đất mua của bà H cho bà Nguyễn Thị Thùy N. Bà N là người thanh toán khoản vay tiền gốc và một phần tiền lãi của bà tại Ngân hàng. Giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng, hai bên có làm văn bản (đánh máy) thỏa thuận với nhau. Sau đó, bà N làm thủ tục xóa thế chấp và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc. Đồng thời, hai bên thỏa thuận, khi nào bà N chuyển nhượng nhà đất cho người khác thì bà phải có trách nhiệm ký giấy tờ cho người mua. Sau khi chuyển nhượng, bà N vay số tiền 1.100.000.000 đồng tại Ngân hàng N1, chi nhánh huyện M, bà đã ký hợp đồng thế chấp của bên thứ 3 tại Ngân hàng. Số tiền vay này bà N là người sử dụng và hiện tại đã thanh toán xong và xóa thế chấp. Đến cuối năm 2021, bà N liên hệ đề nghị bà ký thủ tục cho bà N chuyển nhượng cho người khác nên bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Hải H2 có công chứng tại Văn phòng C3.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H1 nhiều lần thay đổi lời khai về số tiền đã thanh toán cho bà H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Tại phiên tòa, qua đối chất và yêu cầu làm rõ các nội dung có liên quan. Bà H1 xác nhận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H sang bà H1 là 1.300.000.000 đồng và đã thanh toán cho bà H số tiền 1.116.000.000 đồng. Việc viết giấy nhận nợ với bà H số tiền 400.000.000VNĐ là gồm cả gốc và lãi. Bà H1 đề nghị được tiếp tục trả tiền cho bà H số tiền còn chưa thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng là 184.000.000 đồng và đề nghị bà H cho bà thời gian trả dần. Còn

số tiền lãi bà H1 không nhất trí trả. Đồng thời không nhất trí việc bà H đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng đất vì đất và nhà đã được bà đăng ký biến động đất đai và chuyển nhượng sang cho người khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2 và người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 27/12/2021, bà Vũ Thị Hải H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T, đính chính mặt 4 mang tên Khúc Thị H1. Giao dịch chuyển nhượng, thỏa thuận giá cả được thực hiện trực tiếp với bà Nguyễn Thị Thùy N, đã thanh toán 1.250.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp cho bà Nguyễn Thị Thùy N. Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa mang tên bà N mà mang tên bà H1 nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng bà Vũ Thị Hải H2 ký trực tiếp với bà H1. Sau khi ký hợp đồng bà H2 đã nhận bàn giao nhà và ký hợp đồng điện nước thì bà H đến khóa cửa, không cho sử dụng.

Bà H2 đã bỏ tiền để được sử dụng tài sản, nhưng lại không được sử dụng. Vì vậy, đề nghị Tòa án trong quá trình giải quyết xem xét quyền lợi của bà H2. Trường hợp bà H2 không được nhận đất để sử dụng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H2 và bà H1 vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà N phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H2 số tiền 1.225.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 27/12/2021 đến thời điểm thanh toán tiền cho bà. Đồng thời, bà N phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do bà không được sử dụng tài sản và các chi phí khác bà đã bỏ ra để tôn tạo nhà, lắp đặt điện nước. Trường hợp Tòa án giải quyết xác định bà H1 có quyền chuyển nhượng, đề nghị bà H phải bồi thường thiệt hại do bà H2 không được sử dụng tài sản từ thời điểm ngày 27/12/2021 đến ngày bà được nhận tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N trình bày như sau:

Cuối năm 2018, bà H1 có nhu cầu chuyển nhượng đất, bà đã kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính chủ của bà H1. Vì vậy, hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng nhưng bà chưa có nhu cầu làm thủ tục chính chủ. Hai bên đã làm một hợp đồng chuyển nhượng viết tay, giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà H1 và ghi rõ bà H1 có trách nhiệm làm thủ tục thế chấp cho bà vay vốn tại Ngân hàng và làm thủ tục khi bà chuyển nhượng cho người khác.

Đến năm 2021, bà có nhu cầu chuyển nhượng mảnh đất trên cho bà Vũ Thị Hải H2. Khi bà chuyển nhượng đất cho bà H2, bà H1 không có trao đổi gì với bà về việc đang có tranh chấp với bà H. Lúc chuyển nhượng đất cho bà H2, bà đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng N1. Sau khi thỏa thuận xong giá chuyển nhượng, bà H2 đã làm thủ tục thanh toán cho bà tại Ngân hàng, tổng số tiền bà H2 thanh toán là 1.225.000.000 đồng. Sau khi xóa thế chấp, ngày 27/12/2021, bà H1 đã làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 tại văn phòng công chứng.

Vì vậy, bà cho rằng bà H cần phải khởi kiện H1 về việc kiện đòi nợ, chứ

không thể yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người thứ 3.

Tại văn bản trình bày ý kiến số 37/CV-VPCCQK ngày 08/9/2022 về việc công chứng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 22/10/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng (Văn phòng) C1 trình bày như sau:

Đối với hợp đồng công chứng ngày 22/10/2018, công chứng viên Nguyễn Văn T1 đã nghỉ làm việc tại Văn phòng C1. Do đó, Văn phòng không có căn cứ xác định ông Lê Ngọc T và bà Trịnh Thị Ái V có đến phòng công chứng hay không.

Sau khi kiểm tra hồ sơ công chứng lưu tại Văn phòng cho thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có đầy đủ chữ ký, từng trang trong hợp đồng. Còn chữ ký của các bên có ký trước mặt công chứng viên hay không thì Văn phòng không có căn cứ trả lời.

Về hồ sơ pháp lý: Có đầy đủ các tài liệu mà pháp luật công chứng quy định như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh thư nhân dân, hộ khẩu của 02 bên.

Tại Công văn số 231/CNVPĐKĐĐ ngày 07/9/2022 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M có ý kiến trình bày như sau:

Qua rà soát hồ sơ địa chính và các loại sổ đang được lưu trữ tại Chi nhánh không có hồ sơ nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H và bà Khúc Thị H1, cũng không nắm được tình trạng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên Chi nhánh chưa có đủ căn cứ thể hiện quan điểm với đề nghị khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc đề nghị hủy đăng ký biến động: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T cho bà Khúc Thị H1 đang được lưu trữ tại Chi nhánh được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; thành phần hồ sơ đầy đủ đảm bảo đúng quy định của khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, đảm bảo quy định của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 95; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT xác định chưa có căn cứ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký biến động mang tên bà Khúc Thị H1.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H có yêu cầu đề nghị Tòa án giám định chữ ký mang tên Trịnh Thị Ái V vì cho rằng có giả mạo.

Tại kết luận giám định số 1411/KL-KTHS ngày 22/8/2022 của Phòng K1 Công an tỉnh Sơn La thể hiện:

“1. Chữ ký, chữ viết mang tên “Trịnh Thị Ái V” dưới mục “Bên chuyển nhượng QSD đất”, “Bên A” trên các mẫu giám định kỹ hiệu A1 (là Biên bản về việc kiểm tra, xác minh hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc

T và bà Trịnh Thị Ái V chuyển nhượng cho bà Khúc Thị H1, đề ngày 07/11/2018), A2 (là Hợp đồng chuyển nhượng đất) so với chữ ký, chữ viết mang tên “Trịnh Thị Ái V” dưới mục “ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (A)” trên mẫu so sánh ký hiệu M (là Giấy chuyển nhượng đất, đề ngày 22/6/2018 giữa bà Trịnh Thị Ái V và bà Nguyễn Thị H) không phải do cùng một người ký, viết ra.

2. Chữ ký, chữ viết mang tên “Trịnh Thị Ái V” dưới mục “Người viết đơn” trên các mẫu giám định kỹ hiệu A3 (là Đơn đăng ký biến động đất, tài sản gắn liền với đất, đề ngày 28/10/2018 mang tên Trịnh Thị Ái V) so với chữ ký, chữ viết mang tên “Trịnh Thị Ái V” dưới mục “ĐẠI DIỆN BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (A)” trên mẫu so sánh ký hiệu M là do cùng một người ký, viết ra”.

Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại các Điều 101, 104 Bộ luật Tố tụng dân sự; tiến hành giao nộp, tiếp nhận, kiểm tra công khai chứng cứ và nhiều lần hoà giải, nhưng các lần hoà giải đều không thành. Do đó, ngày 25/8/2022, Toà án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023, của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 131, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; cụ thể như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/2018 và ngày 13/9/2018 giữa người chuyển nhượng bà Nguyễn Thị H và người nhận chuyển nhượng bà Khúc Thị H1 đối với thửa đất với thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014 Là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho bà Khúc Thị H1 số tiền 966.000.000VNĐ (Chín trăm sáu mươi sáu triệu đồng).

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng ông Lê Ngọc T, bà Trịnh Thị Ái V và bên nhận chuyển nhượng bà Khúc Thị H1 được công chứng tại Văn phòng C1 số 2673, Quyền số 08/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/10/2018 đối với thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014 là vô hiệu.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế nhưng không được lập bằng văn bản giữa bà Khúc Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thùy N

không nhớ ngày tháng năm với thửa đất với thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014 và được đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho bà Khúc Thị H1 ngày 13/11/2018 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M là vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được tách ra giải quyết ở một vụ án khác khi có yêu cầu.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề ngày tháng năm giữa bên chuyển nhượng bà Khúc Thị H1 và bà Nguyễn Thị Thùy N với bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị Hải H2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Khúc Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị Hải H2 được công chứng tại Văn phòng C3 số 2686, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2021 đối với thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014 và được đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho bà Khúc Thị H1 ngày 13/11/2018 là vô hiệu.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế nhưng không được lập thành văn bản giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thùy N và bà Vũ Thị Hải H2 (không nhớ cụ thể ngày tháng năm) đối với thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014 và được đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho bà Khúc Thị H1 ngày 13/11/2018 là vô hiệu. Bà Nguyễn Thị Thùy N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị Hải H2 số tiền 1.125.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi năm triệu đồng).

Hình thể thửa đất, tứ cận tiếp giáp được thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/4/2022.

6. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị H tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất 186 (3), tờ bản đồ F48-101 (150-9), diện tích 80,5m² tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014. Được đăng ký biến động đất đai chuyển nhượng cho bà Khúc Thị H1 ngày 13/11/2018.

Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

7. Bà Vũ Thị Hải H2 có trách nhiệm bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H tạm quản lý cho đến khi bà Trịnh Thị Ái V và ông Lê Ngọc T có yêu cầu. Bà Trịnh Thị Ái V và ông Lê Ngọc T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động đất đai theo

quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp có tranh chấp thì sẽ được giải quyết ở một vụ án khác.

8. Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ về tài sản phải thực hiện đối với bị đơn số tiền là 40.980.000VNĐ. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.500.000VNĐ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001306 ngày 30/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, còn phải nộp tiếp số tiền là 15.480.000VNĐ (Mười lăm triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản phải thực hiện với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập số tiền án phí là 45.750.000VNĐ (Bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000VNĐ.

Bà Vũ Thị Hải H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng không được Tòa án chấp nhận là 300.000VNĐ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0001507 ngày 14/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Khúc Thị H1 và bà Vũ Thị Hải H2 mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 900.000VNĐ (Chín trăm nghìn đồng).

10. Về chi phí giám định chữ ký : Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí giám định chữ ký là 5.000.000VNĐ (Năm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị H đã thực hiện xong.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/6/2023 Tòa án nhân dân huyện M đã ban hành Quyết định số 07/2023/QĐ-SCBSBA về việc sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023, trong đó:

- Bản án: 06/2023/DS-ST được sửa chữa thành: “Bản án số: 07/2023/DS-ST”.

- Tại phần đề nghị của Kiểm sát viên của Bản án đã ghi: “Bà Nguyễn Thị Thùy N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị Hải H2 số tiền 1.125.000.000VNĐ”. Được sửa chữa thành: “Bà Nguyễn Thị Thùy N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị Hải H2 số tiền 1.225.000.000VNĐ”.

- Tại phần Quyết định của Bản án đã ghi: “Bà Nguyễn Thị Thùy N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị Hải H2 số tiền 1.125.000.000VNĐ (Một tỷ một trăm hai mươi năm triệu đồng)”. Được sửa chữa thành: “Bà Nguyễn Thị Thùy N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị Hải H2 số tiền 1.225.000.000VNĐ (Một tỷ hai trăm hai mươi năm triệu đồng)”.

- Tại phần Quyết định của Bản án đã ghi: “Người có quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản phải thực hiện với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập số tiền án phí là 45.750.000VNĐ (Bốn mươi năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)". Được sửa chữa thành: "Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản phải thực hiện với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập số tiền án phí là 48.750.000VNĐ (Bốn mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)".

- Tại Quyết định của Bản án bổ sung thêm nội dung: *Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".*

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Các đương sự gồm bà Vũ Thị Hải H2, bà Nguyễn Thị Thùy N, bà Khúc Thị H1 đều có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La; cụ thể như sau:

- Ngày 30 tháng 6 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2, thông qua người đại diện theo uỷ quyền bà Võ Thị Y có đơn kháng cáo, với nội dung: không nhất trí tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Khúc Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Vũ Thị Hải H2 vô hiệu, vì hợp đồng đã được thực hiện đúng theo trình tự của pháp luật, Luật đất đai; T2 số tiền bà N phải trả cho bà H2 là 1.125.000.000 đồng là không đúng mà phải là 1.225.000.000 đồng và thời hạn nhận lại chưa cụ thể; bà H2 là người mua bán ngay tình, bị thiệt hại về tinh thần, vật chất, nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, khắc phục hậu quả xảy ra, cũng như chưa có hướng khôi phục lại tình trạng ban đầu đối với tài sản của bà H2; gia đình bà H2 đã chi phí tiền kéo đường điện là 2.735.040 đồng, có bảng kê thu tiền của Điện lực M1, nhưng Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận chi phí này cho bà Y là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà; không nhất trí với khoản tiền 900.000 đồng Tòa tuyên bà H2 phải trả cho bà H; Bản án tuyên ngày 16/6/2023, nhưng đến ngày 28/6/2023 bà Y mới được nhận bản án; bản án có nhiều câu từ sai, sai lỗi chính tả. Do đó, bà Y kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết: Nếu tuyên bố không hủy và vô hiệu Hợp đồng, thì bà H phải chịu toàn bộ tổn thất của bà H2, kể cả tiền án phí và lãi suất tiền nhà; nếu Tòa tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thì yêu cầu bà N phải trả đủ số tiền bà H2 đã chuyển cho bà N là 1.250.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng kể từ ngày bà N nhận tiền. Bà H1 phải chịu toàn bộ án phí và các khoản tiền bà H2 đã bị tổn thất như thuê nhà ở, tiền án phí, ngày công lao động bà H2 phải bỏ ra. Trường hợp xác định Hợp đồng không vô hiệu thì bà H cũng phải chịu các khoản chi phí như đối với bà H1 và bà N (Kèm theo đơn kháng cáo, bà Y nộp thêm Bảng kê nộp tiền ngày 29/12/2021 của Điện lực M1 là bản photo).

- Ngày 30 tháng 6 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N có đơn kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét,

đánh giá lại toàn bộ chứng cứ, hủy kết quả giải quyết sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng đến quyền, nghĩa vụ hợp pháp của bà N. Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Hải H2 và bà Khúc Thị H1 đã được công chứng ngày 27/12/2022; bà H chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại về vật chất và tinh thần do việc chiếm giữ nhà, đất không đúng quy định của pháp luật; đề nghị làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân giải quyết vụ án chưa đúng quy định của pháp luật, giao bản án chậm 02 ngày làm ảnh hưởng đến quyền kháng cáo, gây thiệt hại về vật chất, tinh thần cho gia đình bà (Bà N không có tài liệu, chứng cứ gửi kèm theo đơn kháng cáo).

- Ngày 03 tháng 7 năm 2023, bị đơn bà Khúc Thị H1 có đơn kháng cáo, với nội dung: Tại Công văn số 231/CNVPĐKĐĐ ngày 07/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M có ghi: “*Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T cho bà Khúc Thị H1 đang được lưu giữ tại Chi nhánh được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; thành phần hồ sơ đầy đủ, đảm bảo đúng quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT. Căn cứ điểm a khoản 4 Điều 95; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT xác định chưa có căn cứ thu hồi Giấy CNQSD đất đã đăng ký biến động mang tên bà Khúc Thị H1*”. Do đó, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T cho bà Khúc Thị H1; và hợp đồng giữa bà Khúc Thị H1 cho bà Vũ Thị Hải H2 đã được công chứng ngày 27/12/2022 là có hiệu lực; đề nghị công nhận việc bà H1 đã trả cho bà H các số tiền 966.000.000 đồng, 50.000.000 đồng tiền bà H1 bán xe ô tô dư ra, 10.000.000 đồng bà H1 đã chuyển khoản cho bà H qua tài khoản đã được bà H xác nhận tại phiên toà sơ thẩm; yêu cầu bà H phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại về vật chất và tinh thần do việc chiếm giữ nhà, đất không đúng quy định của pháp luật; đề nghị chuyển khoản nợ giữa bà H1 và bà H sang vụ án khác và làm rõ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân đã phát hành bản án chậm, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà H1 (Bà H1 không giao nộp thêm tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn kháng cáo).

Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp phúc thẩm:

- Ngày 07/8/2023, Toà án nhân dân tỉnh Sơn La thụ lý vụ án dân sự phúc thẩm số 46/DSPT về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do có kháng cáo của bị đơn bà Khúc Thị H1; người có quyền lợi, liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N.

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự không giao nộp thêm, cũng không đề nghị Toà án cấp phúc thẩm thực hiện thu thập, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Do đó, các tài liệu, chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 48/DSST ngày 30/11/2021 của Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La là căn cứ để Toà án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 21/9/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn xin rút lại đơn khởi kiện để tự thỏa thuận giải quyết vụ án. Tuy nhiên, phía bị đơn Khúc Thị H1, người

đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Võ Thị Y và người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy N không nhất trí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự và người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Khúc Thị H1 nêu ý kiến: Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các nội dung đã nêu tại đơn kháng cáo.

Võ Thị Y là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2 nêu ý kiến: Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các nội dung như đã nêu tại đơn kháng cáo; ngoài ra, bà Y có ý kiến không nhất trí với việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà H2 phải trả lại Giấy CNQSD đất mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T cho bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N: Giữ nguyên kháng cáo và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các nội dung như đã nêu tại đơn kháng cáo. Ngoài ra, yêu cầu bà H phải bồi thường thêm khoản chi phí đi lại giải quyết vụ án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, nhận thấy các nội dung được giải quyết, quyết định tại Bản án số 07/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện M là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, do đó đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bà Khúc Thị H1, bà Võ Thị Y và bà Nguyễn Thị Thùy N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền và phạm vi giải quyết vụ án:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền của Tòa án:

Theo Đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện đối với bị đơn bà Khúc Thị H1; địa chỉ cư trú tại tiểu khu A, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La; bà H đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà H, ông C và bà H1 là hợp đồng vô hiệu do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; huỷ bỏ nội dung đăng ký biến động từ bà V sang bà H1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, Lê Ngọc T do UBND huyện M cấp ngày 13/8/2014.

Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án tại Toà án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La là đúng theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về phạm vi giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 21/9/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn xin rút lại đơn khởi kiện để tự thỏa thuận giải quyết vụ án. Tuy nhiên, phía bị đơn Khúc Thị H1, người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Võ Thị Y và người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thùy N không nhất trí với lý do, hiện nay nhà đất do bà H đang chiếm giữ, ngoài nội dung tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến nhà đất thì còn liên quan đến các khoản lệ phí, án phí mà cấp sơ thẩm đã tuyên nên bà H1, bà Y và bà N đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án.

Do đó, căn cứ vào Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hải H2 có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Toà án giải quyết, buộc bà N phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H2 số tiền 1.250.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ ngày 27/12/2021 đến thời điểm thanh toán tiền nếu hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H2 và bà H1 vô hiệu; đồng thời bà H1, bà N hoặc bà H phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do có lỗi trong việc bà H2 không được sử dụng tài sản và hoàn trả các chi phí bà H2 đã sửa chữa, lắp đặt điện, nước cho công trình xây dựng trên đất.

Do đó, xác định phạm vi giải quyết vụ án là tranh chấp giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất; cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1 lập các ngày 12/9/2018, 13/9/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông T và bà H1 lập tại Văn phòng C1 ngày 22/10/2018; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H2 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 27/12/2021; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H2 và giải quyết hậu quả pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[2] Về những người tham gia tố tụng và sự vắng mặt của đương sự:

Căn cứ phạm vi giải quyết vụ án, lần lượt các ngày 12/7/2022, 25/8/2022 và ngày 30/12/2022, Toà án cấp sơ thẩm ra Thông báo số 48/TB-TA đưa bổ sung bà Nguyễn Thị Thùy N, bà Vũ Thị Hải H2, Văn phòng C1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Sơn La vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại Tòa án và phiên xét xử. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M có đơn đề nghị

xét xử vắng mặt. Người liên quan bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T được Tòa án triệu tập hợp lệ đều vắng mặt tại phiên xét xử không có lý do. Nên Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án vắng người liên quan Văn phòng C1, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, vợ chồng bà V, ông T là có căn cứ đúng quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt các đương sự gồm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan : Bà Trịnh Thị Ái V và ông Lê Ngọc T; Văn phòng C1 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M vắng mặt; tuy nhiên, đối với bà Nguyễn Thị H, Văn phòng C1 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đều có đơn xin xét xử vắng mặt và đối với các đương sự khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc giao, gửi bản án sơ thẩm:

Theo đơn kháng cáo, các đương sự xác nhận ngày 16/6/2023 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, nhưng đến ngày 28/6/2023 bà Y, bà N, bà H1 mới nhận được bản án sơ thẩm.

Tại Biên bản phiên tòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La thể hiện, bà H1, bà Y (người đại diện theo uỷ quyền của bà H2), bà N đều có mặt tại phiên tòa. Các Biên bản giao nhận bản án thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã giao bản án sơ thẩm cho bà H1, bà N, bà Y vào ngày 28/6/2023.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày tuyên án, Tòa án phải giao hoặc gửi bản án cho các đương sự...*”; nhưng đến ngày 28/6/2023 Tòa án cấp sơ thẩm mới thực hiện việc giao, gửi bản án cho các đương sự là chậm 02 ngày so với quy định. Tuy nhiên, các đương sự bà H1, bà N, bà Y đều có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, đã được nghe Tòa án sơ thẩm tuyên toàn văn bản án. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết*”. Như vậy, quyền kháng cáo của bà N, bà H1 và bà Y đã phát sinh kể từ thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án (ngày 16/6/2023), mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm giao bản án chậm 02 ngày, nhưng không làm ảnh hưởng đến thời gian thực hiện quyền kháng cáo của các đương sự (thực tế Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật), tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn cần rút kinh nghiệm trong việc giao, gửi bản án đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 269 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về hình thức của Bản án sơ thẩm:

Theo đơn kháng cáo, bà Võ Thị Y (đại diện cho bà H2) cho rằng bản án sơ thẩm có nhiều lỗi chính tả, sai về mốc thời gian các sự việc xảy ra trong vụ án làm ảnh hưởng đến nội dung kháng cáo của bà.

Xét thấy, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La có một số lỗi về chính tả và sai sót về số liệu, nhưng sau khi ban hành bản án, Tòa án cấp sơ thẩm đã kịp thời ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 07/2023/QĐ-SCBSBAST ngày 30/6/2023. Các lỗi sai sót chỉ về chính tả và nhầm lẫn về số liệu, không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên thuộc trường hợp được sửa chữa, bổ sung bản án theo quy định tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc sửa chữa, bổ sung bản án là đúng quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

[5] Về hình thức đơn kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự gồm: bà Vũ Thị Hải H2 (thông qua người đại diện theo uỷ quyền bà Võ Thị Y), bà Nguyễn Thị Thùy N và bà Khúc Thị H1 đều có đơn kháng cáo nộp cho Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

Xét thấy, đơn kháng cáo của bà Y, bà N và bà H1 bảo đảm theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đơn kháng cáo của các đương sự được chấp nhận về mặt hình thức để xem xét, giải quyết về nội dung kháng cáo theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[II] Về nội dung yêu cầu kháng cáo:

[1] Các đương sự gồm bà H1, bà Y, bà N kháng cáo, không nhất trí đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La; tuy nhiên, nội dung kháng cáo chủ yếu về việc không nhất trí các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông T, bà H1, bà N, bà H2 vô hiệu; không nhất trí việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu và giải quyết trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho các đương sự.

[2] Xét thấy, từ năm 2018 đến năm 2021, các đương sự trong vụ án lần lượt tiến hành các giao dịch, xác lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3), nằm trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T; cụ thể: Ngày 22/6/2018, bà V, ông T lập giấy chuyển nhượng viết tay cho vợ chồng bà H, ông C diện tích 80,5m² đất nằm trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà V, ông T tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La, với giá 900.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà V và ông T, bà H được trực tiếp quản lý đất và GCNQSDĐ số B 0082021, nhưng không làm thủ tục đăng ký sang tên theo quy định. Vào các ngày 12/9/2018 và ngày 13/9/2018, bà H đã lập 01 hợp đồng viết tay và 01 Hợp đồng theo mẫu để chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H1 với giá trị chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Bà H1 đã thanh toán một phần tiền cho bà H, nên được bà H giao quản lý đất và cầm giữ GCNQSDĐ số B 0082021. Ngày 22/10/2018, tại Văn phòng C1, bà V, ông T xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H1, số tiền chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng. Ngày 13/11/2018, bà H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đăng ký biến động trên GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên Trịnh Thị Ái V, Lê Ngọc T. Sau đó, vào năm 2020, bà H1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà N, nhưng không cung cấp được hợp đồng chuyển

nhượng cho Toà án, giá chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng, bà N thanh toán cho bà H1 thông qua việc tắt toán khoản vay của bà H1 tại Ngân hàng B, chi nhánh huyện M, tỉnh Sơn La. Năm 2021, qua tìm hiểu và thấy giá hợp lý, bà H2 đã liên hệ để mua đất, các bên gồm bà H1, bà N và bà H2 đã lập một thoả thuận, bà N là người chuyển nhượng đất trên thực tế cho bà H2 với giá 1.225.000.000 đồng; nhưng theo hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng C3 vào ngày 27/12/2021, bà H1 là người ký hợp đồng với bà H2, số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H2 là người quản lý, sử dụng diện tích 80,5m² đất tại tiểu khu B, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sơn La, cho đến khi phát sinh tranh chấp giữa bà H và bà H1.

Như vậy, với quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên, các đương sự đã lần lượt xác lập với nhau 07 giao dịch, thoả thuận, hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3), nằm trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T.

[3] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã xác lập; thấy rằng:

[3.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đầu tiên, lập giữa chủ sử dụng đất ông T, bà V với bà H ngày 22/6/2018: Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông T sang cho bà H là giấy viết tay, chỉ có xác nhận của Tiểu khu trưởng, không được công chứng và chưa làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 định: “*Hợp đồng chuyển nhượng tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực*”, do đó xác định giấy chuyển nhượng đất giữa bà V, ông T và bà H không đảm bảo về thủ tục, chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật, nên không phát sinh hiệu lực theo Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015. Trên cơ sở đó, xác định bà H chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3) nên không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người khác theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhiều lần có thông báo tìm kiếm bà V và ông T triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên ông T và bà V đều vắng mặt, Tòa án đã tiến hành xác minh với chính quyền địa phương nơi cư trú cuối cùng của bà V, ông T, kết quả xác định hiện nay bà V, ông T đã chuyển đi khỏi địa phương và cũng không rõ hiện những người này cư trú tại đâu, về phía các đương sự khác cũng đều không biết địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà V, ông T. Như vậy, ngoài bản Hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy chuyển nhượng đất) là giấy viết tay giữa bà V, ông T sang cho bà H thì không có tài liệu nào khác chứng minh về việc chuyển nhượng đất đã được thực hiện xong và không có tranh chấp, nên không có căn cứ xác định về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này. Ngoài ra, bà H không có yêu cầu Tòa án xem xét đánh giá tính pháp lý của hợp đồng này. Do vậy, Hội đồng xét xử

không xem xét giải quyết. Nếu sau này có tranh chấp phát sinh thì sẽ được xem xét giải quyết ở một vụ án khác.

[3.2] Tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông T với bà H chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật, nhưng ngày 12/9/2018 và ngày 13/9/2018, bà H đã lập giấy viết tay và hợp đồng đánh máy, chuyển nhượng đất cho bà H1, trong khi bà H chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất và việc chuyển nhượng không qua công chứng, chứng thực, không đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1 vô hiệu do không đảm bảo quy định về chủ thể ký kết và hình thức của hợp đồng là đúng theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015.

[3.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà V, ông T và bà H1 tại Văn phòng C1 vào ngày 22/10/2018: Sau khi đã nhận chuyển nhượng đất và thanh toán một phần tiền cho bà H, bà H1 đã lập 01 hợp đồng chuyển nhượng đất với bà V, ông T. Tuy nhiên, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, bà H1 và bà H đều xác nhận bà H1 không trực tiếp ký kết hợp đồng với bà V và ông T. Bà H1 xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H sang cho bà H1, bà H đã đưa cho bà một hợp đồng có chữ ký sẵn của bà V và ông T, các giấy tờ tùy thân là chứng minh thư và sổ hộ khẩu phổ thông của bà V, ông T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H1 đã tự mình điền vào chỗ trống của hợp đồng như giá tiền, phương thức thanh toán, các nội dung khác và thực hiện việc công chứng tại Văn phòng C1. Bà H1 xác định việc làm hợp đồng từ bà V và ông T sang cho bà H1 là để hợp thức hóa thủ tục đăng ký đất đai vì bà H chưa thực hiện việc sang tên mảnh đất trên cho bà H. Trên thực tế, bà H1 không có giao dịch chuyển nhượng đất, cũng không thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông T, bà V. Bà H1 thừa nhận, số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng ghi trên hợp đồng không phải là giá trị thực tế của hợp đồng, mục đích để bà H1 giảm tiền thuế và nghĩa vụ tài chính với nhà nước, số tiền này cũng không phù hợp với giá thị trường của thửa đất tại thời điểm giao dịch. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa bà V, ông T và bà H1 lập ngày 22/10/2018 vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[3.4] Ngày 13/11/2018, trên cơ sở chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V, ông T cho bà H1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đã đăng ký biến động đất đai trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T sang cho bà Khúc Thị H1. Tuy nhiên, giao dịch chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu, nên việc đăng ký biến động đất đai trong GCNQSDĐ số B 0082021 sang cho bà H1 không phát sinh hiệu lực.

[3.5] Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H, bà V, ông T sang cho bà H1 đều bị vô hiệu và việc đăng ký biến động đất đai trên GCNQSDĐ sang cho bà H1 không phát sinh hiệu lực, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*” Do đó, bà H1 không phải là người sử dụng hợp pháp đối với diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3), nằm trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T. Theo quy định tại Điều 168 Luật

Đất đai, bà H1 không có các quyền của người sử dụng đất, trong đó không có quyền chuyển nhượng đất sang cho bà N và trên cơ sở đó, bà N cũng không có quyền chuyển nhượng đất cho bà H2.

[3.6] Như vậy, đối với các giao dịch tiếp theo, bà H1 xác lập giao dịch chuyển nhượng đất sang cho bà N, thông qua việc bà N tất toán khoản vay của bà H1 tại Ngân hàng B chi nhánh huyện M với giá 1.050.000.000 đồng; sau đó giữa bà H1, bà N và bà H2 xác lập thoả thuận ba bên về việc bà N nhất trí chuyển nhượng đất cho bà H2; bà N là người chuyển nhượng đất trực tiếp sang cho bà H2 với giá 1.225.000.000 đồng, thông qua giấy tờ viết tay; bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất sang cho bà H2 tại Văn phòng C3 vào ngày 27/12/2021, ghi trên hợp đồng giá trị chuyển nhượng 500.000.000 đồng, để hoàn thiện thủ tục đăng ký biến động đất đai tại cơ quan nhà nước, đều là các giao dịch, thoả thuận, hợp đồng vô hiệu do người chuyển nhượng đất bà H1, bà N đều không có quyền chuyển nhượng, không đảm bảo các quy định về hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định tại các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự.

[3.7] Tại bản án sơ thẩm đã xem xét, nhận định, đánh giá cụ thể đối với từng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên, đối chiếu với các quy định tại các Điều 119, 129, 124, 133, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 167 Luật Đất đai 2013, xác định các hợp đồng, giao dịch, thoả thuận chuyển nhượng đất giữa bà V, ông T, bà H, bà H1, bà N, bà H2 đều vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H1, bà N và bà H2 về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3), nằm trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T có hiệu lực.

[4] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

[4.1] Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”.

[4.2] Xét thấy, giữa bà V, ông T, bà H, bà H1, bà N và bà H2 đã xác lập với nhau nhiều thoả thuận, giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng đều đã bị vô hiệu, trong đó có các hợp đồng kép cùng tồn tại trong một giao dịch; cụ thể: Theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C1 vào ngày 22/10/2018, bà V, ông T là người chuyển nhượng đất cho bà H1 với giá 100.000.000 đồng; nhưng trên thực tế, các bên không giao nhận cho nhau số tiền này, hợp đồng lập chỉ mang tính hình thức, bản chất là giao dịch chuyển nhượng đất từ bà H sang bà H1 với số tiền 1.300.000.000 đồng. Tương tự với hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng tại Văn phòng C3 vào ngày 27/10/2021, bà H1 là người chuyển nhượng đất cho bà H2 với giá 500.000.000 đồng; nhưng trên thực tế, các bên không giao nhận cho nhau số tiền này, mà bản chất là việc chuyển nhượng đất từ bà N sang bà H2 với số tiền 1.225.000.000 đồng. Do đó, để có cơ sở giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, cần xác định các giao dịch thực tế mà các bên đã thực hiện để làm căn cứ “*hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*” theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[4.3] Căn cứ vào các giao dịch, thoả thuận mà các bên đã xác lập, xét thấy, đối tượng chung của các giao dịch là diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3), nằm trong GCNQSDĐ số B 0082021 mang tên bà Trịnh Thị Ái V, ông Lê Ngọc T và giá trị chuyển nhượng đất theo giá thị trường mà các bên đã thống nhất thoả thuận tại thời điểm giao dịch.

[4.3.1] Về đất: Quá trình chuyển nhượng, diện tích 80,5m² đất, thuộc thửa 186 (3) đã được bà V, ông T chuyển nhượng cho bà H, sau đó bà H chuyển nhượng cho bà H1, bà H1 chuyển nhượng cho bà N, bà N chuyển cho bà H2, khi sự việc tranh chấp phát sinh bà H đã lấy lại diện tích đất từ bà H2 và hiện nay đang trực tiếp quản lý. Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều vô hiệu nên theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên phải hoàn trả lại diện tích đất cho nhau. Do bà V, ông T không có ý kiến về diện tích đất tranh chấp, cũng không xác minh được nơi ở, địa chỉ cụ thể của bà V, ông T, nên Toà án cấp sơ thẩm đã tạm giao quyền sử dụng mảnh đất cho bà Nguyễn Thị H tiếp tục quản lý, sử dụng. Trường hợp có phát sinh tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà V, ông T sẽ được giải quyết ở một vụ án khác là phù hợp, đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận giải quyết như Toà án cấp sơ thẩm.

[4.3.2] Về giá trị đất:

- Giá trị chuyển nhượng đất giữa bà H và bà H1:

Giữa bà H và bà H1 đang có tranh chấp nhau về số tiền chuyển nhượng đất. Về phía bà H xác định, đã được nhận từ bà H1 số tiền 900.000.000 đồng, bà H1 hiện còn đang nợ bà H 400.000.000 đồng chưa thanh toán. Bà H1 xác nhận số tiền thanh toán cho bà H là 1.116.000.000 đồng, còn số tiền viết nhận nợ 400.000.000 đồng bao gồm cả lãi suất của số tiền nợ gốc 184.000.000 đồng. Xét thấy, trong giấy nhận nợ do bà H1 lập ngày 21/11/2020, bà H1 không ghi cụ thể đã thanh toán cho bà H là bao nhiêu. Quá trình giải quyết vụ án, qua lấy lời khai, đối chất giữa các bên, xác định bà H1 đã giao cho bà H các khoản tiền gồm: Ngày 12/8/2018 giao 100.000.000 đồng; ngày 13/8/2018 giao 200.000.000 đồng; ngày 16/12/2018 giao 550.000.000 đồng; ngày 20/5/2019 giao 20.000.000 đồng; ngày 11/6/2019 giao 30.000.000 đồng, tổng là 900.000.000 đồng. Đối với số tiền 66.000.000 đồng, bà H thừa nhận tiền và nhắn tin lại cho bà H1 với nội dung: “*đã nhận 66.000.000VNĐ*”, nhưng cho rằng đây là khoản tiền khác, không liên quan đến giao dịch đất đai. Tuy nhiên, bà H1 xác định đây là tiền thanh toán mua đất, phát sinh trong thời gian giao dịch, chuyển nhượng đất, bà H không đưa ra được căn cứ chứng minh thanh toán khoản tiền khác. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định bà H và bà H1 đã giao nhận cho nhau số tiền 966.000.000 đồng để chuyển nhượng đất là có cơ sở; đồng thời buộc bà H phải hoàn trả lại cho bà H1 số tiền này là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

Theo Đơn kháng cáo, bà H1 cho rằng, ngoài số tiền 966.000.000 đồng đã thanh toán cho bà H, còn có các lần thanh toán khác bao gồm: Ngày 23/5/2019 thanh toán số tiền 40.000.000 đồng; chuyển trả tiền bán xe ô tô còn thừa tiền 50.000.000 đồng; chuyển trả hộ bà H 10.000.000 đồng và trả tiền mặt số tiền 100.000.000 đồng; tổng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài lời khai một phía

của bà H1, bà H không xác nhận, cũng không đưa ra được giấy tờ, tài liệu, chứng từ chứng minh việc bà H1 đã thanh toán các khoản tiền nêu trên cho bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ngoài đơn kháng cáo, bà H1 cũng không cung cấp bổ sung thêm được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận số tiền 200.000.000 đồng bà H1 cho rằng đã thanh toán cho bà H là có cơ sở, cần giữ nguyên như giải quyết của bản án sơ thẩm, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H1 về nội dung này.

- Giá trị chuyển nhượng đất giữa bà H1, bà N và bà H2:

Căn cứ vào giấy tờ viết tay về việc chuyển nhượng đất và giao nhận tiền giữa bà N với bà H2, lời khai thống nhất của bà N và bà H2 về việc đã thanh toán số tiền 1.225.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà H2 số tiền 1.225.000.000 đồng là có cơ sở, cần chấp nhận. Theo đơn kháng cáo, bà Y là người đại diện theo uỷ quyền của bà H2 yêu cầu Tòa án xem xét, buộc bà N phải thanh toán tiền lãi theo lãi xuất Ngân hàng, tương ứng với số tiền gốc và thời gian bà N cầm tiền của bà H2. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Y, bà H2 không có yêu cầu độc lập về vấn đề này, đến khi kháng cáo và tại cấp phúc thẩm, bà Y mới đưa ra yêu cầu nên không đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét, giải quyết nội dung này của bà Y.

- Đối với giá trị chuyển nhượng đất giữa bà H1 và bà N: Tại giai đoạn sơ thẩm, các bên không có yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nội dung này là phù hợp, trường hợp bà H1 và bà N có tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu.

[4.4] Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu, *“bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Xét thấy, trong các giao dịch chuyển nhượng, các bên đều biết ông T, bà V là chủ sử dụng đất hợp pháp của mảnh đất chuyển nhượng nhưng chưa sang tên cho bà H, bà H1 hay cho bà N, không thực hiện công chứng, chứng thực và không đăng ký được biến động đất đai theo quy định nhưng vẫn cố tình thực hiện các giao dịch chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng đều bị vô hiệu. Do đó, xác định bà H, bà H1, bà N, bà H2 đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Theo đơn kháng cáo, bà Y yêu cầu bà H, bà H1, bà N cùng liên đới chịu các khoản tổn thất gồm tiền án phí, tiền thuê nhà ở, ngày công lao động, tiền kéo đường điện bà Y đã chi phí cho căn nhà trên đất, do bà mua nhưng không được sử dụng. Bà N và bà H1 kháng cáo, yêu cầu bà H phải bồi thường khoản tiền thiệt hại về tinh thần, vật chất do việc bà H chiếm giữ nhà gây ra.

Xét thấy, tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng ngôi nhà không có dấu vết sửa chữa, nâng cấp mới; các bên đương sự không ai có ý kiến về hiện trạng ngôi nhà; đều nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không ai có khiếu nại về kết quả thẩm định, định giá tài sản. Ngoài ra, khi giao dịch chuyển nhượng các bên đều hoàn toàn tự

nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc; trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên đều có thời gian đi kiểm tra, xem xét toàn bộ hiện trạng, tìm hiểu tình hình pháp lý của tài sản, sau đó mới nhất trí lập giao dịch chuyển nhượng và thanh toán tiền; quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm các đương sự gồm bà N, bà H1, bà H2 cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại về tinh thần, vật chất, tài sản để Tòa án xem xét, giải quyết. Sau khi xét xử sơ thẩm bà Y có nộp kèm theo đơn kháng cáo là 01 Bảng kê nộp tiền ngày 29/12/2021 của Điện lực M1 (bản phô tô). Tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về xác định chứng cứ: *“Tài liệu đọc được nội dung được coi là chứng cứ nếu là bản chính hoặc bản sao có công chứng, chứng thực hợp pháp hoặc do cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cung cấp, xác nhận”*, tuy nhiên tài liệu bà Y giao nộp nêu trên là bản phô tô nên không có giá trị pháp lý để xem xét.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N, bà H1 và bà H2 về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[5] Đối với các nội dung khác trong Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La:

Về hành vi của bà Khúc Thị H1 ghi sai lệch giá tiền trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm căn cứ nộp thuế khi làm thủ tục đăng ký biến động đất đai có dấu hiệu của hành vi trốn thuế nhưng chưa đến mức phải truy cứu trách nhiệm hình sự. Bà H cho rằng bà H1 có hành vi lừa đảo, chiếm đoạt tài sản. Tuy nhiên qua điều tra, xác minh thu thập chứng cứ xác định. Sau khi thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, bà H1 cũng đã thực hiện việc thanh toán số tiền cho bà H. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/9/2018 giữa bà H và bà H1 có nội dung: *“Bên B thanh toán trước cho bên A số tiền 300.000.000VNĐ ngay sau khi ký hợp đồng. Ngay sau khi Bên B hoàn tất thủ tục sang tên, bên B có nghĩa vụ thanh toán 1.000.000.000VNĐ còn lại...”*.

Bà H1 đã thanh toán cho bà H số tiền 300.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, do vậy việc bà H1 làm các thủ tục sang tên là theo đúng thỏa thuận của bà H1 và bà H theo hợp đồng. Ngoài ra, mặc dù kết luận giám định về chữ ký và chữ viết đối với chữ ký và chữ viết của bà Trịnh Thị Ái V trong hồ sơ đăng ký biến động đất đai có kết luận không phải do một người viết ra. Tuy nhiên, hiện tại chưa có ý kiến của bà V, ông T về nội dung này, không lấy được mẫu chữ ký của bà V và ông T tại thời điểm hiện tại để đối chiếu so sánh nên không có căn cứ để xác định bà H1 có cố ý giả mạo chữ ký của bà V và ông T hay không. Sau khi vay tiền được tại Ngân hàng đầu tư, bà H1 đã sử dụng số tiền này để trả tiếp cho bà H tiền mua nhà và các khoản nợ khác còn lại của bà H1 tại ngân hàng. Bà H nhất trí cho bà H1 nợ lại số tiền trên theo giấy xác nhận do bà H1 viết lập ngày 21/11/2020. Khi chuyển nhượng cho bà N, số tiền chuyển nhượng bà H1 cũng sử dụng để thực hiện các nghĩa vụ còn nợ lại đối với ngân hàng khi sử dụng quyền sử dụng đất trên để thế chấp tại ngân hàng.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không đủ căn cứ xác định hành vi của bà H1 có yếu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản là phù hợp.

[6] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La đã tuyên bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần nghĩa vụ tài sản phải thực hiện với bà H2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập số tiền là 45.750.000VNĐ (Quyết định số 07/2023/QĐ-SCBSBA ngày 30/6/2023 đã sửa chữa thành 48.750.000VNĐ) ; bị đơn bà H1 và bà H2 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000VNĐ đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận.

Bà H2 kháng cáo cho rằng, bà H, bà H1, bà N phải liên đới chịu khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm, bà H2 không phải chịu khoản tiền này. Tuy nhiên, do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, giải quyết án phí dân sự sơ thẩm như trên là đúng quy định của pháp luật, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H2 về nội dung này.

[6.2] Về chi phí tố tụng khác:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn bà Khúc Thị H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Hải H2 có yêu cầu độc lập phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.800.000VNĐ. Do nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đã nộp toàn bộ chi phí trên nên bà H1 và bà H2 mỗi người có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền 900.000VNĐ.

Đối với chi phí giám định chữ ký: Do không thể xác định được chữ ký gốc của bà V và ông T nên không thể đối chiếu so sánh chữ ký trực tiếp của bà V với ông T với các chữ ký có trong hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Nên chưa xác định được lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Đồng thời chưa đủ căn cứ để xác định hành vi của bà H1 đủ yếu tố cấu thành tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản theo yêu cầu của bà H nên bà H phải chịu chi phí giám định chữ ký là 5.000.000VNĐ.

Các chi phí tố tụng được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện, có đầy đủ chứng từ, hoá đơn chứng minh thanh toán, sau khi công bố kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định chữ ký, các đương sự không ai có khiếu nại hay ý kiến về chi phí tố tụng khác nên cần giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

[7] Từ những phân tích, nhận định nêu trên; xét thấy, không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Khúc Thị H1; người có quyền lợi, liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do toàn bộ kháng cáo không được chấp nhận nên bà H1, bà N và bà H2 đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của: bị đơn bà Khúc Thị H1; người có quyền lợi, liên quan có yêu cầu độc lập bà Vũ Thị Hải H2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2023 và Quyết định số 07/2023/QĐ-SCBSBA ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Khúc Thị H1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2021/0003653 ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

- Bà Vũ Thị Hải H2 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2021/0003652 ngày 07 tháng 7 năm 2023 do bà Võ Thị Y nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

- Bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2021/0003193 ngày 04 tháng 7 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 29/9/2023).

Nơi nhận:

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- Tòa án nhân dân huyện M;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đình Huy Hiệp